

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO VILA BORGHESE, SITO A RUA CORONEL PAULO MALTA REZENDE, 180 – BARRA DA TIJUCA, REALIZADA EM 26 DE FEVEREIRO DE 2010.

Aos vinte e seis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dez, as 20h30m, em segunda e última convocação, visto que em primeira convocação não foi alcançado o quorum convencional, reuniram-se os Srs. Condôminos, cujas assinaturas foram registradas no livro próprio, representantes das seguintes unidades: SAN MARCO – 101; 207; 212; 303; 305; 306; 311; 312; 502; 504; 506; 507; 511; 603; 604; 606; 608; 704; 707; 708; 801; 812; 902; 906; 911; 1001; 1006; 1007; 1010; 1012; 1104; 1107; 1204; 1207; 1301; 1302; 1408; 1411; 1505; 1602; 1701; 1704; 1707; 1801; 1804; 1806; 1812; 1902; 1904; 2009; 2011; 2104; 2107; 2108; 2110; 2111; 2112; 2202; 2205. SAN MICHEL – 110; 212; 302; 305; 308; 309; 310; 312; 402; 405; 501; 502; 510; 604; 605; 707; 708; 709; 712; 804; 806; 810; 901; 904; 1002; 1004; 1007; 1012; 1101; 1106; 1109; 1112; 1205; 1209; 1307; 1308; 1407; 1408; 1410; 1412; 1507; 1602; 1702; 1707; 1711; 1712; 1801; 1803; 1810; 1812; 1901; 1904; 1909; 1910; 1911; 2002; 2009; 2010; 2011; 2012; 2101; 2104; 2108; 2111; 2112; 2205; 2206. A hora acima indicada, o Sr. Henrique Quirino, observando que realmente foi um ano muito difícil e de muito trabalho, informou que expediu a todos, informações sobre o condomínio, colocou que as finanças estão muito bem aplicadas informando os saldos existentes e indicou para assumir o cargo de Presidente da mesa de trabalho, a Sra. Cristina Aparecida Rodrigues Antonio, representante das unidades (502 – San Michel e 902 San Marco), que ao assumir, convidou o Sr. Luis Carlos Correia Novelli para secretariá-la. Dando prosseguimento, a Sra. Presidente comunicou aos presentes que a Assembléia estaria sendo gravada em áudio e vídeo, pelo que, não houve objeção dos presentes. Em seguida, foi realizada a leitura do Edital de Convocação, cujo teor é o seguinte: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO. VILLA BORGHESE. –“EDITAL DE CONVOCAÇÃO”. “Assembléia Geral Ordinária”.** Atendendo determinação do Sr. Síndico, vimos pelo presente, convocar os Senhores Condôminos para comparecerem à **Assembléia Geral Ordinária do Condomínio do Edifício Vila Borghese**, que será realizada no **próximo dia 26 de Fevereiro de 2010 – sexta-feira**, no supramencionado condomínio, **às 20:00 horas** em primeira convocação com o “quorum” legal ou **às 20:30 horas**, em segunda e última convocação com qualquer número de presentes, para discutirem e deliberarem sobre os seguintes assuntos constantes da “Ordem do Dia”: 1) Aprovação das contas relativas ao exercício findo; 2) Aprovação do orçamento para o próximo exercício; 3) Ratificação do Regimento Interno do condomínio; 4) Informação dos serviços emergenciais executados; 5) Apresentação do relatório da Perícia Técnica sobre as instalações elétricas dos prédios; 6) Inadimplência; 7) Assuntos gerais. Para votação ou participação na assembléia, o condômino deverá estar quite com as cotas condominiais correspondentes a sua unidade no condomínio que se vencerem até a data da assembléia (art. 1335, III do Código Civil). O representante de condômino deverá estar munido de procuração outorgada com observância das normas legais, inclusive com firma reconhecida (§ 2º, artigo 654, do Código Civil). Rio de Janeiro, 09 de fevereiro de 2010. **PROTEL ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA. Alfredo Lopes de Souza Junior. Diretor.** Dando prosseguimento, a Sra. Presidente abordou o item 1 da ordem do dia (Aprovação das contas relativas ao



exercício findo), apresentando relatório do Sr. Síndico, informando os saldos de conta corrente e fundo de reserva. Informou que as pastas de prestação de contas mensais encontram-se no recinto para aqueles que assim quiserem verificá-las. Realizou a leitura do parecer exarado pelos Membros do Conselho Consultivo, atestando que as contas relativas ao período janeiro a dezembro/2009, foram verificadas e encontram-se aprovadas. Franqueada a palavra, não havendo manifestações, a Sra. Presidente colocou as contas em votação, tendo sido as mesmas aprovadas por unanimidade. Em seguida, a Sra. Presidente abordou o item 2 da ordem do dia (Aprovação do orçamento para o próximo exercício). Com a palavra o Sr. Síndico informou que para este exercício, não há necessidade de reajuste da cota condominial. O Sr. Luiz Claudio, representante da unidade 1101 – San Michel. Considerou que a recepção, vigia e portaria são terceirizados e coloca-se contrário a esta condição em função de considerar o custo mais elevado do que funcionários registrados pelo condomínio. Considera que hoje paga-se o dobro pela terceirização. Considerou também, que a rotatividade dos terceirizados, gera certa insegurança para o condomínio. O Sr. Síndico explicou que são na realidade 14 funcionários e nos casos de coberturas de faltas, férias e substituições, são imediatas e registrou que o assunto poderá posteriormente ser estudado de forma comparativa, porém em princípio foi a melhor solução encontrada. O Sr. Romildo – San Marco – 603 declarou que em parte concorda com a posição do Sr. Luiz Cláudio, porém recomenda que o assunto seja estudado e elaborada uma planilha para verificação final, e apresentação em assembléia posteriormente, sugeriu a criação de uma comissão para esta finalidade. O Sr. Romildo também declarou que a terceirização traz alguns riscos ao condomínio, já que a legislação determina que o condomínio é solidário ao pagamento dos encargos e salários dos funcionários. O Sr. Luiz Cláudio, registrou sua opinião em relação ao contrato de elevador, considerando que há empresas no mercado com menor custo e recomenda uma renegociação. Sobre os elevadores, o Sr. Síndico explicou que o contrato inicial foi renegociado e reduzido em R\$ 3.000,00 (três mil reais) e hoje, apenas aguarda o término da vigência deste período contratual para renegociar um novo contrato com a empresa. O Sr. Romildo considerou que é contrário a troca da empresa fabricante dos elevadores da manutenção, indicando que haverá uma dificuldade na reposição de peças. O Sr. Síndico considerou que a medida que ocorrerem vencimentos dos contratos, os mesmos são renovados e vem conseguindo consideráveis reduções, o que proporcionou inclusive o resultado superavitário que o condomínio alcançou durante sua gestão. O Sr. Síndico explicou que atualmente dois funcionários da Schindler ficam de plantão diariamente no condomínio, prestando um serviço diferenciado. O Sr. José Antonio Dias - San Michel 1412, observou que os elevadores possuem placas exclusivas e é difícil uma substituição e recomenda que não se faça a troca da empresa que negocie o máximo que for possível este contrato. O Sr. Cesar Brandão, San Michel 212, observou que não há condições neste momento de verificação de todos os contratos e avaliação, acha que o prédio é bem administrado e recomenda aos demais que se interessem que criem uma comissão e avalie os contratos e ajude o Síndico a administrar melhor. Em seguida, após amplo debate, foi criada uma comissão composta dos seguintes condôminos: Sr. Luiz Claudio 1101 – San Michel/ Sr. Romildo Borba San Marco – 603 e Sr. Augusto Cezar Brandão – San Michel 212. Colocado em votação, foi aprovado por unanimidade, não reajustar o condomínio. Dando prosseguimento, a Sra. Presidente abordou o item 3 da ordem



do dia (Ratificação do Regimento Interno do condomínio). Iniciado o debate, a Sra. Presidente informou que o Regimento foi encaminhado aos condôminos e também publicado no site e solicitou a leitura das alterações sugeridas no Regimento Interno. O Sr. Síndico colocou que o Regimento foi aprovado em assembléia anterior e alguns aspectos foram discutidos em reuniões do Conselho e algumas sugestões de alterações foram encaminhadas a administração. Colocou que as alterações mais detalhadas foram enviadas pelo Sr. Marcos Cezar, Condômino do 308 – San Michel. Realizada a leitura pelo Sr. Luis Novelli, debatido e votado, foram mantidos os itens conforme Regimento Interno que se encontra em vigor, no que tange aos itens de utilização da garagem a Sra. Presidente observou que as alterações sugeridas contrariavam a convenção no direito de propriedade, já que o número de vagas por unidade devem ser respeitadas de acordo com a escritura de cada apartamento. Foi também amplamente debatido a necessidade de identificação dos veículos que acessam o prédio. O Sr. Síndico observou que o sistema de identificação já existe, porém muitos não atendem a solicitação do porteiro para receber o cartão de identificação. A Sra. Christiane 1107 – San Marco, declarou que desde o mês de outubro encontra-se sem o cartão de identificação, declarando que já solicitou a administração a reposição, não sendo atendida. Colocou que por muitas vezes é abordada na entrada por não possuir o cartão e sugere a criação de um adesivo de identificação. O Sr. Romildo observou que a questão de adesivos representa um risco de identificação do prédio e registrou também que tem presenciado um excesso de taxis parados na frente da portaria do prédio. Também amplamente debatido e com aprovação da maioria, foram mantidos os horários para realização das obras, horário de intervalo do almoço do guardião da piscina (até as 17 horas). Também colocado em votação, não foi aprovado a exploração do Bar da piscina. Dando prosseguimento, foi abordado o item 4 da ordem do dia (Informação dos serviços emergenciais executados). Com a palavra o Sr. Síndico, explicou que com a ocupação gradativa que ocorreu no prédio, foram detectados vários problemas com sistema elétrico, acarretando problemas freqüentes de falta de energia elétrica e abastecimento de água. Explicou que em relação ao problema de abastecimento de água, as bombas que foram instaladas há quatro ou cinco anos, apresentaram muitos problemas, obrigando o Condomínio a realizar uma troca de todas as bombas, instalando equipamentos mais eficazes e com menos custo de energia elétrica e ainda um novo sistema de sucção, cujo sistema não estava suportando. Com relação a parte elétrica, relativo ao item 5 da ordem do dia, foi contratada uma empresa para que esta realizasse uma auditoria em toda a parte elétrica do prédio e cujo laudo apontou as falhas que eram responsáveis pelo aquecimento do disjuntor central e a conseqüente falta de energia. A firma contratada assumiu a responsabilidade pelo que foi executado, foram trocados os disjuntores e cabos sendo que depois disto não houve mais apagão ou superaquecimento. O Sr. Paulo Cesar 1904 – San Marco, informou sobre reunião realizada e o responsável pelo relatório informou que os disjuntores que apresentaram problemas, foram decorrentes de erro de projeto na execução da parte elétrica, observando que se hoje não há uma capacidade total, declara sua preocupação de o problema se agravar mais a frente quando terminar a garantia, também tem presenciado muitos problemas acontecendo e as falhas com as bombas sempre foram freqüentes, informou que há um vazamento no segundo piso que já afetou as ferragens da coluna e tem receio do possa vir a ocorrer em vinte anos. O Sr. Paulo Cesar sugere um relatório geral conclusivo sobre o prédio e entrar



com ação judicial contra a Aterpa, caso de apontamento de falhas no projeto. O Sr. Vinicius – 1112 San Michel, observou que nunca viu tantos problemas em um prédio, e sugere que os problemas emergenciais sejam resolvidos, porém concorda que deve ser realizado uma auditoria geral. O Sr. Ricardo Alvim da ATERPA, informou que a empresa atenderá a todos os chamamentos. Em seguida a Sra. Presidente abordou o item 6 da ordem do dia (Inadimplência). O Sr. Síndico informou que a inadimplência atual bastante alta, um devedor corresponde a 80% deste valor. Observou que este devedor possui uma empresa em processo de falência e conforme esclarecimento da advogada que atende o condomínio, não será possível receber estes valores com rapidez. Informou que o proprietário propôs um acordo para quitar as dívidas e elaborou um contrato, porém não assinado por divergência em relação aos honorários do advogado que o aludido devedor não pretendia quitar. Informou que o acordo inicial, teve os cheques sustados pelo condômino. O Sr. Romildo, na condição de advogado observou que este tipo de acordo deve ser aprovado em assembléia. Sugeriu ainda que seja trocado o jurídico e propõe que o Síndico obtenha uma ajuda específica para acompanhar estes processos. O Sr. Romildo informou que vem cobrando a administração que lhe informasse o número do processo para que pudesse acompanhar. Colocou ainda que vem presenciado alguns problemas. O Sr. Romildo observou que existem caminhos para receber este débito e considera que o condomínio tem que resolver o problema da obtenção do CNPJ. O Sr. Roberto informou que tiveram conhecimento que há no fórum da Barra da Tijuca, cerca de quarenta processos de cobrança de cota de condomínio e nestes processos aparecem diversas situações, citando unidades sem escritura com contratos com a ATERPA ou com a Comissão de Obras. O Sr. Romildo explicou que o processo de cobrança se estabelece contra quem estiver com o imóvel registrado no RGI. Após ampla discussão sobre o assunto, foi aprovado pela maioria efetuar uma concorrência e contratar um advogado para defender o condomínio, sugerida a data de 30 de março de 2010, para realização de uma assembléia e definir o advogado. As propostas serão apresentadas e abertas na assembléia. Também nesta data serão apresentadas as propostas de empresas habilitadas a apresentar um laudo conclusivo em relação ao prédio. Em seguida não havendo mais quem quisesse o uso da palavra, a Sra. Presidente encerrou a assembléia agradecendo a presença de todos. Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2010.



Cristina Aparecida Rodrigues Antonio
Presidente



Luis Carlos Correia Novelli
Secretário